

**UCHWAŁA NR LXXVI/496/2024
RADY GMINY RAJCZA**

z dnia 18 stycznia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr L/314/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza, zmienioną uchwałą nr LVI/347/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 lipca 2022 r. na wniosek Wójta Gminy Rajcza, **Rada Gminy Rajcza stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmujący obszar położony w miejscowości Rajcza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.**

i uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmujący obszar położony w miejscowości Rajcza.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmujący obszar położony w miejscowości Rajcza, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 3,0 ha, w granicach określonych w części graficznej planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część graficzną niniejszej uchwały w skali 1:1000, wykonaną na mapie zasadniczej, z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza”;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rajcza, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **części graficznej planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1 uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa uchwała;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj zagospodarowania, użytkowania lub zabudowy działki, który uzupełnia ustalone w planie przeznaczenie danego terenu i może z nim współistnieć, na zasadach określonych w planie, przy czym w przypadku przeznaczenia uzupełniającego związanego z realizacją budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu:

- a) łączna powierzchnia zabudowy tych budynków musi być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi być mniejsza niż połowa maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w planie dla danego terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną w części graficznej planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
- a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
 - b) warstwy ocieplenia budynku związanego z inwestycjami termomodernizacji,
 - c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
 - d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;
- 9) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż zapewniający nie więcej niż 3 miejsca postojowe;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 12) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów;
- 13) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** - należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

§ 3.1. W części graficznej planu występują oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i cyfrowych:
- a) 1MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) 1U – teren usług,
 - c) 1US – teren usług sportu i rekreacji,
 - d) 2US – teren usług sportu i rekreacji,
 - e) 1KDG – teren drogi głównej,
 - f) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) oznaczenie obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie;
- 6) granica strefy ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy.
2. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra);
 - 2) oznaczenie położenia w granicach projektowanego obszaru ochronnego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra);
 - 3) oznaczenie położenia w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego.
3. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:
- 1) linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się tylko w przypadku, jeśli nie będzie ona uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego ustalonego w planie dla danego terenu;
- 2) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej i trapezowej;
- 4) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie odcieni czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 5) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 30 m;
- 6) dla istniejących budynków lub ich części znajdujących się w obszarze pomiędzy określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania,
 - c) nadbudowę przy zmianie sposobu użytkowania strychu na pomieszczenie mieszkalne lub przy wymianie więźby dachowej i konieczności wzmocnienia ścian wieńcem opaskowym;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) zakazuje się lokalizowania inwestycji, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje prowadzenie gospodarki ściekowej, a także odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przekroczenia dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn.zm.);
- 4) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.);
- 5) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), w tym dla terenów:
 - a) 1MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) 1US, 2US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – obowiązuje utrzymywanie poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku nie przekraczającego dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn.zm.), w tym:
 - a) dla terenów 1MN-U, 1U, 1US, 2US obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków takiego jak budynek mieszkalny przy ul. Ujsolskiej 30 oznaczony nr 1 w części graficznej planu w granicach terenu 1US, dla którego:
 - a) ustala się zachowanie kształtu bryły budynku w zakresie gabarytów, szerokości, długości, wysokości, powierzchni zabudowy oraz kształtu i geometrii dachu,
 - b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku,
 - c) ustala się zachowanie kompozycji i wystroju architektoniczno-sztukatorskiego elewacji oraz detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się zmian sposobu rozmieszczenia i zmian wielkości otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacji budynku,
 - e) ustala się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem jej wymiany, przy zachowaniu sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) zakazuje się lokalizowania zewnętrznych żaluzji lub rolet na otworach okiennych,
 - g) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne itp. na elewacjach budynku widocznych z ul. Ujsolskiej,

- h) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych na eksponowanych połaciach dachu,
 - i) dopuszcza się lokalizację na dachu budynku konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,60 m nad kalenicę lub połać dachu,
 - j) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji budynku,
 - k) dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą okien połaciowych,
 - l) nakazuje się pokrycie dachu blachą lub blachodachówką;
- 2) w strefie ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obejmującej zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu część terenu 1MN-U i teren 1US ustala się:
- a) stosowanie w wykończeniach elewacji budynków tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, cegła, szkło) lub materiałów o wyglądzie materiałów tradycyjnych,
 - b) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków,
 - c) formę dachu symetrycznego dwuspadowego lub czterospadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem doświetlenia poddaszy za pomocą okien połaciowych lub lukarn,
 - d) stosowanie rozwiązań charakterystycznych dla stylu budownictwa miejscowego przy lokalizacji nowych budynków:
 - obiekty projektowane na rzucie prostokątnym w proporcji 1 : 2 - 3 z dopuszczeniem ryzalitów,
 - stosowanie drewna w wykończeniach ścian zewnętrznych oraz w konstrukcji ganków, wiat, balkonów, w kolorach naturalnych, oraz w kolorach spatynowanych lub barwionych na odcień pomarańczowy, wiśniowy, ciemnej zieleni,
 - wykorzystywanie kamienia naturalnego lokalnego pochodzenia do podmurówek,
 - stosowanie rozwiązań dla wyeksponowania horyzontalnego podziału ściany szczytowej budynków na wysokości linii okapu tzn. górna część ściany z zastosowaniem np. drewna, innego odcienia koloru tynku lub koloru pokrycia dachu,
 - układ zabudowy z równoległym położeniem kalenicy w stosunku do ulicy Ujsolskiej.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem, w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 2) wskazuje się położenie obszaru objętego planem w granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenie 1MN-U - 600 m²,
 - b) w terenie 1U, 1US, 2US - 1000 m²,
 - c) w pozostałych terenach - 9 m²;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenie 1MN-U - 16 m,
 - b) w terenie 1U, 1US, 2US – 20 m,
 - c) w pozostałych terenach – 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg od 70° do 110°;

- 4) jeżeli przy dokonywaniu scalania i podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach takich, jak określone w pkt 1 i pkt 2, dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów niewyznaczonych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu takie jak:
 - a) 1KDG – teren drogi głównej, która stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej ul. Ujsolskiej znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
 - b) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów:
 - a) terenu 1MN-U z drogi publicznej 1KDG oraz z ul. Ujsolskiej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) terenu 1U z drogi publicznej 1KDD,
 - c) terenu 1US z drogi publicznej 1KDG oraz z ul. Ujsolskiej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
 - d) terenu 2US z drogi publicznej 1KDD;
- 3) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) w zakresie usług handlu - 1 miejsce do parkowania na 20 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
 - c) w zakresie usług gastronomii - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
 - d) w zakresie usług hotelarskich - 1 miejsce do parkowania na 75 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
 - e) w zakresie usług innych niż wymienione w lit. b, c, d - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych;
- 4) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3 lit. b, c, d, e ustala się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;
- 5) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.);
- 6) nakazuje się, aby miejsca do parkowania powyżej 6 stanowisk uwzględniały zielen zacinającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 3 stanowiska;
- 7) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stanowisk zblokowanych w rejonie głównych wejść do budynku usługowego.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) **w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 4) **w odniesieniu do odprowadzania ścieków:**
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm albo poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej tłocznej,
 - b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn.zm.);
- 5) **w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
 - a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte wraz z ich odprowadzeniem, po spełnieniu wymaganych standardów czystości, do odbiornika wód,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych, przeciwpożarowych lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) dla wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania ustala się zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych lub innych metod zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu kanalizacji deszczowej,
 - d) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej ustala się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód;
- 6) **w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 7) **w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;

8) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
- b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą,
- b) obowiązują przepisy zawarte w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624),
- c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2.

§ 11. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1MN-U:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zieleń urządzonej,
 - d) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - e) garaż,
 - f) parking,
 - g) komunikacja pieszo-rowerowa;
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług handlu hurtowego;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zastrzeżeniem lit. i oraz pkt 3 lit. a, b, c, w tym zabudowę:
 - mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - usługową,

- mieszkaniowo-usługową, jako budynki mieszkalno-usługowe z lokalami użytkowymi i z nie więcej niż dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy zagrodowej,
 - d) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
 - g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e, f dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
 - h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. g dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - i) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
 - j) dla części terenu 1MN-U położonej w strefie ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 2;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5, za wyjątkiem wiat, wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
 - c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,5,
 - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 14. Dla terenu usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1U:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zieleń urządzone,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - d) garaż,
 - e) parking,
 - f) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) określa się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług handlu hurtowego;

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
- d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
- e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d, e dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
- f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
- g) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją;

5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
- c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych, dla których ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
- e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 4,0,
- f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 15. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1US**:

1) ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) usługi,
- d) zieleń urządzona,
- e) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- f) garaż,
- g) parking,
- h) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) określa się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług handlu hurtowego;

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 6 pkt 1,
- d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej z zakresu usług innych niż usługi sportu i rekreacji stanowiące przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem lit. j oraz pkt 3 lit. a, b,
- e) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
- g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
- h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f, g dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
- i) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. h dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
- j) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
- k) dla obiektu zabytkowego - budynku mieszkalnego przy ul. Ujsolskiej 30 oznaczonego nr 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 1,
- l) dla terenu 1US położonego w strefie ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 2;

5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5, za wyjątkiem wiat, wolnostojących garaży o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
- c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych, dla których ustala się minimalną szerokości elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
- e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0,
- f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 16. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **2US**:

1) ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;

- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - e) parking,
 - f) komunikacja pieszo-rowerowa;
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji usług sportu i rekreacji, w tym lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń o funkcji sportowej i rekreacyjnej takich jak np. boiska sportowe, pola biwakowe, place gier i zabaw,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
 - c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. j oraz pkt 3 lit. a, b,
 - e) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
 - h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e dopuszcza się parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
 - i) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - j) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
 - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0,
 - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 17. Dla terenu drogi głównej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren drogi głównej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zieleń przydrożną,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu 1KDG - od 0 m do 2,5 m.

§ 18. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zieleń przydrożną,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 1KDD - 8 m.

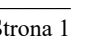
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rajcza.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rajcza

Zbigniew Kopec



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVI/496/2024

Rady Gminy Rajcza

z dnia 18 stycznia 2024 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza.

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującym obszar położony w miejscowości Rajcza, zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą Nr L/314/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza. Uchwałą tą zmieniono uchwałą nr LVI/347/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 lipca 2022 r., w której powiększono granice obszaru objętego opracowaniem projektu przedmiotowego planu.

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru o powierzchni 3,0 ha położonego w Rajczy, pomiędzy drogą powiatową ul. Ujsolską a rzeką Ujsolą. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza, przyjęty uchwałą nr XXI/198/2004 Rady Gminy Rajcza z dnia 3.09.2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 102 poz. 2862 z dnia 29.10.2004 r.). Zgodnie z ustaleniami tego planu w obszarze objętym opracowaniem znajdują się następujące tereny:

-MN1 z przeznaczeniem podstawowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami nieuciążliwych usług komercyjnych,

-U5 z przeznaczeniem podstawowym pod tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego (usługi związane ze sportem, turystyką, agroturystyką i wypoczynkiem o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w tym: schroniska, pensjonaty, hotele, motele, gastronomia, usługi sportu, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, ośrodki konferencyjne, ośrodki treningowe, wypożyczalnie sprzętu sportowego i wypoczynkowego),

-US z przeznaczeniem podstawowym pod tereny sportu i rekreacji.

-KD1 – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa.

-2KD-G – teren komunikacji , droga publiczna główna.

W stanie istniejącym w obszarze objętym opracowaniem występuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

Wszystkie wyznaczone w planie tereny zabudowy stanowiły już tereny zabudowy w obowiązującym planie miejscowym.

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego projektu planu w terenach 1MN-U i 1U projekt planu nie zmienia zasadniczo przeznaczenia terenu w stosunku do dotychczasowych ustaleń planu miejscowego, przy czym w terenie 1U dopuszczono przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W terenie 1US w projekcie planu ustala się zagospodarowanie terenu pod funkcje związane ze sportem i rekreacją, z możliwością lokalizacji uzupełniających funkcji usługowych, ale zasadniczą różnicą w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia terenu jest brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – dopuszczona jest wyłącznie przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W terenie 2US, który w ustaleniach obowiązującego planu również stanowił teren sportu i rekreacji, projekt planu zakłada zagospodarowanie terenu pod funkcje sportowo-rekreacyjne, przy czym w terenie tym zakazuje się lokalizacji nowych budynków. Dopuszczono wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);

-granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

oterenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 633 z późn. zm.),

oobszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);

oobszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Po podjęciu uchwały Nr L/314/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza, zmienionej uchwałą nr LVI/347/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 lipca 2022 r., przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 19 października 2022 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Rajcza rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r. Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem, w dniach od 2 listopada 2023 r. do 1 grudnia 2023 r. w wyznaczonym terminie do dnia 18 grudnia 2023 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Projekt planu został przeznaczony Radzie Gminy Rajcza do uchwalenia.

Ze względu na brak uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie występują podstawy do podejmowania czynności związanych z rozstrzygnięciem Rady Gminy Rajcza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Ustalenia planu nie mają wpływu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związane z realizacją dróg publicznych lub sieci infrastruktury technicznej. Z tego względu Rada Gminy Rajcza nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w obszarze objętym opracowaniem i w jego sąsiedztwie. W zakresie ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy i jej intensywności, które zapobiegają możliwości powstania obiektów stanowiących nowe dominanty przestrzenne i wysokościowe, naruszających harmonię otoczenia.

Ustalenia planu zawierają wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego, a także w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika. Ochronie środowiska, w tym szczególnie ochronie wód powierzchniowych i podziemnych służyć będą ustalenia planu w zakresie wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz ustalone zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

W obszarze objętym opracowaniem występuje obiekt zabytkowy, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - budynek mieszkalny przy ul. Ujsolskiej 30, dla którego ustalono szczegółowe zasady ochrony. Wprowadzono też ustalenia dla strefy ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obejmującej część terenu 1MN-U i teren 1US.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt planu zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, a także ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych. Wprowadzono też nakaz zagospodarowania terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren zabudowy wyznaczony w planie posiada dostęp do istniejących dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

W procesie przygotowywania projektu planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na wnioski i uwagi użytkowników terenu.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

Ustalenia planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu nie zwiększa zapotrzebowania na wodę w zakresie zaopatrzenia ludności w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu

opracowuje się prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego. Ustalenia planu miejscowego określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem,

- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej,

- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. W ustaleniach planu uwzględniono możliwość realizacji komunikacji pieszo-rowerowej.

Obszar objęty planem jest terenem posiadającym dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej - tzn. jest terenem położonym w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że Gmina Rajcza nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena nie została opracowana ze względu na niedawno przeprowadzoną procedurę opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza, które zostało przyjęte uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

Niniejszy projekt planu jest zgodny ze studium i stanowi kontynuację podjętych działań w zakresie planowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami planu będzie generowało dochody dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości.